

OBEC SOBÍŠKY

Č.p. 8, p. Prosenice, 751021, Kraj Olomoucký

č. j.: 77/2023

Sobíšky 30. 10. 2023

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBÍŠKY

Zastupitelstvo obce Sobíšky, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4, ust. § 55 odst. 6 a ust. § 55b odst. 10, tj. obdobně podle ust. § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

vydává

Změnu č. 1 Územního plánu Sobíšky

Toto opatření obecné povahy sestává z výroku, kterým je textová a grafická Část I. dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Sobíšky

O d ů v o d n ě n í

sestává z Části II. Odůvodnění dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Sobíšky, a konstatování, že v řízení o návrhu změny byla uplatněna námitka podle § 52 odst. 2 stavebního zákona a z rozhodnutí o námitce, které je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy v jeho příloze.

P o u č e n í

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Magistrátu města Přerova, odboru koncepce a strategického rozvoje, oddělení územního plánování nebo na internetových stránkách města Přerova <http://www.prerov.eu/cs/magistrat/rozvoj-mesta/uzemni-planovani/>. Podle ustanovení § 173 odst. 1 cit. zákona nabývá toto opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

Poučení:

Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat.

Poučení

Proti Změně č. 1 Územního plánu Sobíšky vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů).

kulaté razítko obce

.....
místostarostka

.....
starostka

Příloha k Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 1 Územního plánu Sobíšky

Námítka k návrhu Změny č. Územního plánu Sobíšky uplatnila EM Dřevohostice s.r.o., se sídlem Dřevohostice, Dolní 469, 751 14 Dřevohostice, IČ 268 43 463, zastoupena Ing. Miroslavem Zapletalem, jednatelem společnosti, dne 22.6.2022:

NÁMITKA K NÁVRHU Změny č. 1 Územního plánu Sobíšky

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, věznění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

I. Identifikační údaje pro evidenci námítky Jméno a příjmení/firma:

EM Dřevohostice s.r.o.

sídlem Dřevohostice, Dolní 469, PSČ 751 14

IČ 268 43 463

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddílu C, vložce 28171 zastoupena panem Ing. Miroslavem Zapletalem, jednatelem oba dále jen „vlastník“

II. druh podání

(x) námítka

III. obsah námítky

Vlastník je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, p.č. 569, orná půda, p.č. 568, orná půda, p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky.

Vlastník nabyl předmětné nemovitostí na základě kupních a směnných smluv, a to z důvodu, že dlouhodobě usiluje o využití těchto nemovitostí za účelem realizace biofarmy pro chov nosnic. S vědomím tohoto záměru vydala obec Sobíšky v současnosti účinný a platný územní plán, jež nabyl účinnosti dne 18. 2. 2020.

Předmětná změna č. 1 územního plánu obce Sobíšky je realizována s jediným cílem, a to záměr vlastníka pozemků zmařit. Vlastníku tak budou zmařeny nejen dosavadní investice, ale i veškeré jeho úsilí, které do realizace záměru vložil. Vlastník upozorňuje, že zvolil plochu pro realizaci svého záměru s ohledem na jednání s obcí Sobíšky, která plochu jako vyhovující označila. Vlastník tak jednal v dobré víře ve výsledek jednání s obcí Sobíšky, kdy záměr vlastníka i plocha jednotlivých budov byla nejen obci Sobíšky, ale také pořizovateli územně plánovací, dokumentace známy.

Vlastník upozorňuje, že ve prospěch realizace záměru již bylo vydáno kladné koordinované závazné stanovisko, přičemž došlo k vydání souhlasu s odnětím nemovitostí ze zemědělského půdního fondu.

Vlastník dále podotýká, že věci realizace záměru je v současnosti vedeno řízení o vydání společného povolení na stavbu : „Bio farma pro chov nosnic“ Sobíšky, kdy toto řízení je vedeno Magistrátem města Přerova pod sp. zn. 2022/048858/STAV/SU/Vap

Vlastník tímto namítá že:

Návrh změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky v rozsahu plochy pozemku p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, pozemek p.č. 569, orná půda, pozemek p.č. 568, orná půda, pozemek p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky,

- který nově vymezuje plochu těchto pozemků jako ploch XK43-46 US, tedy plochu ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
- ruší původní odstavec I/B.3.1.3.3., jež zní: „I/B.3.1.3.3. „V plochách změn v krajině K43 až K46 se podmíněně připouští umístění jednotlivých staveb pro zemědělství umožňujících i ustájení zvířat (drůbeže) a o zastavěné ploše přesahující 300 m², a to v maximálně 5 lokalitách, dle tabulek ploch změn v krajině, se zastavěnou plochou staveb včetně zařízení maximálně 0,3 ha v jedné lokalitě, a to s podmínkou umístění a osazení do terénu s maximálním ohledem na výškovou členitost území a s minimalizací terénních úprav.

- Upravuje text části I/C.2.3. Koncepce výroby a skladování, v odstavci I/C.2.3.3., a to tak, že za text „... v krajině" se vkládá text „se specifikací jejich celkového rozsahu a uspořádání v těchto plochách na podkladě územní studie požadované jako podmínka pro rozhodování o změnách v území těchto ploch, a to tak," text „za podmíněk," se ruší, a na konec textu se vkládá nová věta „Tato podmínka se uplatňuje i pro případné pastevní ohrazení výběhů zvířat přesahující hranici ploch K43 a K45 směrem do sousedních ploch NZI v prokazatelně nezbytném rozsahu."
- V bodě I/E.8 Vymezení ploch změn v krajině ve 43., 44., 45., a 46. řádku se nad tři pravé sloupce vkládá společný řádek s textem „Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie XK43-46", a text pravého sloupce označeného „jiné" a to:
 - o *Plocha pro umístění biofarmy drůbeže včetně výběhů*
 - o *Přípustné umístění jedné stavby vč. zařízení, o celkové zastavěné ploše max. 3000 m2 a výšce max. 1 m odrostlého terénu*
 se ruší a nahrazuje textem
 - o *V ploše se připouští umístění staveb pro zemědělství v objemových parametrech jednoduché stavby pro zemědělství dle Definice pojmů..., zařízení a jiných opatření, včetně ohrazení, umožňujících i trvalé ustájení zvířat, za podmínky, že jejich realizace nezpůsobí neprostupnost a migrační neprostupnost krajiny a neomezí funkčnost vymezených prvků USES, včetně liniových interakčních prvků, a protierozních opatření vymezených v sousedství této plochy.*
 - o *Specifikací jejich celkového rozsahu a uspořádání v ploše stanoví požadovaná územní studie, s cílem stanovit přijatelnou míru využití území a způsob umístění a osazení staveb, zařízení a jiných opatření do terénu s maximálním ohledem na výškovou členitost území, s minimalizací terénních úprav, rizika erozního ohrožení a narušení krajinných hodnot.*
- V podmínkách pro využití ploch NP (I/F), v řádku Využití nepřipustné za čtvrtou odrážku vkládá nová odrážka ve znění „*Jiné stavby technické infrastruktury neuvedené jako podmíněně přípustné, včetně přípojek*" (uvedená změna znemožňuje vlastníku stavby realizaci elektrického vedení k záměru, čímž zasahuje negativně do jeho vlastnického práva užívat nemovitosti.)
 - V podmínkách pro využití ploch NS, v oddílu Doplnující specifické podmínky - pro zastoupení indexu funkce z- zemědělské, v řádku Využití podmíněně přípustné se poslední šipka s textem „*stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství většího než výše uvedeného rozsahu a s trvalým ustájením výhradně v plochách změn v krajině K43, K44, K45, K46, dle podmínek pro tyto plochy v přehledu ploch změn v krajině, a pokud jejich umístění a provoz nezpůsobí neprostupnost a migrační neprostupnost krajiny a neomezí funkčnost prvků USES a protierozních opatření vymezených v sousedství těchto ploch vymezen jako plocha nezastavitelná, zemědělská, orná půda a trvale travní porost*" ruší a nahrazuje textem *Jednotlivé stavby pro zemědělství v objemových parametrech jednoduché stavby pro zemědělství dle Definice pojmů..., avšak s možností i trvalého ustájení hospodářských zvířat, jen v plochách změn v krajině K43, K44, K45, K46, dle podmínek pro využití těchto ploch*"
 - a dále v řádku Využití nepřipustné vkládá novou první odrážku, která zní: *Sdružování jednotlivých přípustných a podmíněně přípustných staveb pro zemědělství do skupin s utvářením větších stavebních či optických monobloků či potřebou terénních úprav přesahujících 1,5 m výšky.*
- V Podmínkách pro využití NS, v oddílu Doplnující specifické podmínky - pro zastoupení indexu funkce v- vodohospodářská, v řádku Využití podmíněně přípustné ruší 6. a 7. Šipka a v řádku Využití nepřipustné se druhá odrážka ruší a nahrazuje novou odrážkou ve znění: „*Jiné stavby, zařízení a jiná opatření, včetně oplocení jednotlivých staveb a zařízení přípustných a podmíněně přípustných a neuvedené jako nepřipustné v obecných podmínkách pro plochy NS, pokud mohou negativně ovlivnit odtokové poměry, vodní režim*

a čistotu vod I/L. VYMEZENÍ PLOCH"

- v rozporu s principem proporcionality a
- v rozporu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, zejména pak ustanovením § 18,

zasahuje do jeho vlastnického práva k nemovitostem - pozemku p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, pozemek p.č. 569, orná půda, pozemek p.č. 568, orná půda, pozemek p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobišky, obci Sobišky, a dále

do jeho práva na podnikání.

Vlastník s ohledem na uvedené žádá, aby územně plánovací dokumentace v rozsahu plochy pozemku p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, pozemek p.č. 569, orná půda, pozemek p.č. 568, orná půda, pozemek p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobišky, obci Sobišky, **byla zachována, tedy aby navržené úpravy dotýkající se ploch K 43-46 byly zrušeny.**

IV. odůvodnění námítky

Viz Příloha č. 2

V. vymezení území dotčeného připomínkou/námítkou

Území je nutné vymezit zejména uvedením katastrálního území a dále uvedením parcelních čísel pozemků, případně názvů ulic nebo jiných údajů umožňujících jednoznačnou lokalizaci území. Vymezení území je možné doplnit grafickou přílohou.

Pozemek p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, pozemek p.č. 569, orná půda, pozemek p.č. 568, orná půda, pozemek p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobišky, obci Sobišky.

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

(x) ano

VI. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

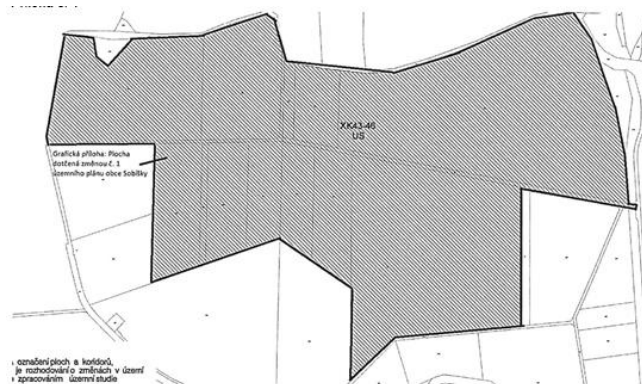
V případě podání námítky uveďte název katastru a parcelní čísla pozemků a staveb dotčených řešením návrhu územního plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.

Pozemek p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, pozemek p.č. 569, orná půda, pozemek p.č. 568, orná půda, pozemek p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobišky, obci Sobišky.

Přílohy k uplatněné námítce:

1. Grafické znázornění plochy dotčené návrhem územního plánu
2. Odůvodnění námitek
3. Posouzení záměru ve vztahu k dotčení krajinného rázu
4. Koordinované závazné stanovisko
5. Souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu.
6. Korespondence s Ing. Arch Šárkou Moráňovou.

Příloha č. 1



viz. originál námítky

Příloha č. 2 - Odůvodnění námitek

Skutkový stav:

Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitostí - pozemku p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, p.č. 569, orná půda, p.č. 568, orná půda, p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky.

Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. tyto nemovitosti nabyla za účelem realizace záměru - výstavba a provozování biofarmy pro chov nosnic. Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. si ne zvolila tuto lokalitu nahodile. Umístění záměru bylo konzultováno s obcí Sobíšky, kdy sama starostka obce Sobíšky sdělila zástupci obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o., že záměr bude moci realizovat v této lokalitě.

S vědomím tohoto záměru byla pak vydána rovněž v současnosti platná a účinná územně plánovací dokumentace obce Sobíšky. Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. záměr prezentovala přímo obci Sobíšky i zhotoviteli územního plánu obce Sobíšky, a to Ing. Arch. Šárce Moráňové. Záměr byl prezentován rovněž při jednáních za účasti Magistrátu města Přerova. Zpracovatelce územního plánu Ing. Arch. Šárce Moráňové byl dokonce návrh typových staveb zaslán emailovou korespondencí v roce 2018 za účelem přípravy návrhu územního plánu obce Sobíšky. S tímto vědomím pak byly v územně plánovací dokumentaci obce Sobíšky vymezeny plochy K43, K44, K45 a K46.

Pokud je tedy v odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky nyní uváděno, že výsledný záměr předložený v obci se od původně prezentovaného záměru značně liší, **není uvedené tvrzení pravdivé.**

Stavby, které byly obci Sobíšky prezentovány při vypracovávání současné platné a účinné územně plánovací dokumentace byly o rozměrech cca. 100m a 26m, tedy cca. 2.600m² zastavěné plochy. Současný záměr obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. však navrhuje umístění staveb o menší rozloze, a to o ploše cca. 2.200m². Rovněž pak počet budov byl obci Sobíšky znám, přičemž obec Sobíšky sama udělila souhlas s projektovou dokumentací záměru. Sám územní plán, jak je uvedené níže, počítá s tím, že záměr bude realizován v pěti lokalitách. Záměr prezentovaný obchodní společností EM Dřevohostice s.r.o. se tedy od současného téměř neliší.

Záměr obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. předpokládá současná územně plánovací dokumentace obce Sobíšky, a to v plochách K43, K44, K45 a K46. Současná územně plánovací dokumentace k těmto plochám uvádí:

- odstavec I/B.3.1.3.3. textové části územního plánu: *I/B.3.1.3.3. „V plochách změn v krajině K43 až K46 se podmíněně připouští umístění jednotlivých staveb pro zemědělství umožňujících i ustájení zvířat (drůbeže) a o zastavěné ploše přesahující 300 m², a to v maximálně 5 lokalitách, dle tabulek ploch změn v krajině, se zastavěnou plochou staveb včetně zařízení maximálně 0,3 ha v jedné lokalitě, a to s podmínkou umístění a osazení do terénu s maximálním ohledem na výškovou členitost území a s minimalizací terénních úprav.*
- Odstavec I/C.2.3.3. v textové části územního plánu: *V plochách změn v krajině K43, K44, K45 a K46 se podmíněně připouští umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro chov*

drůbeže, dle tabulky ploch změn v krajině, za podmínky, že nezpůsobí neprostupnost a migrační neprostupnost krajiny a neomezí funkčnost vymezených prvků ÚSES a protierozních opatření v sousedství těchto ploch.

- V bodě I/E.8 Vymezení ploch změn v krajině ve 43., 44., 45., a 46. řádku, a text pravého sloupce označeného „jiné“ textové části územní plánu:
 - o *Plocha pro umístění biofarmy drůbeže včetně výběhů*
 - o *Přípustné umístění jedné stavby vč. zařízení, o celkové zastavěné ploše max. 3000 m² a výšce max. 7 m odrostlého terénu*
- Textová část územního plánu obce Sobíšky v části Podmínky pro využití ploch NS, v oddílu Doplnující specifické podmínky - pro zastoupení indexu funkce **z** - zemědělské, v řádku Využití podmíněně přípustné pod poslední šipkou: „stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství většího než výše uvedeného rozsahu a s trvalým ustájením výhradně v plochách změn v krajině K43, K44, K45, K46, dle podmínek pro tyto plochy v přehledu ploch změn v krajině, a pokud jejich umístění a provoz nezpůsobí neprostupnost a migrační neprostupnost krajiny a neomezí funkčnost prvků ÚSES a protierozních opatření vymezených v sousedství těchto ploch vymezen jako plocha nezastavitelná, zemědělská, orná půda a trvale travní porost“
- Textová část územního plánu obce Sobíšky v části Podmínky pro využití NS, v oddílu Doplnující specifické podmínky - pro zastoupení indexu funkce **v**- vodohospodářská, v řádku Využití podmíněně přípustné zní text 6. a 7. šipky následovně:
 - » jednotlivé jednoduché stavby pro zemědělství, pastevní přístřešky, stavby pro sezónní ustájení, do 300 m² zastavěné plochy, včetně související dopravní a technické infrastruktury
 - » pastevní ohrazení

Rovněž není pravdou, že by záměr obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. zasahoval nepřiměřeně do hodnot v území, tedy že by narušoval prostupnost krajiny, krajinný ráz, či zemědělský půdní fond.

K záměru obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o.

- Byl vydán Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství dne 14.1.2022, pod č. j. KUOK 6293/2022 souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu
- Bylo vydáno Magistrátem města Přerova dne 12. 3. 2021, pod č. j. MMPř/042224/2021 koordinované závazné stanovisko k dokumentaci pro společné povolení „Bio farma pro chov nosnic, k.ú. Sobíšky“, přičemž z tohoto dokumentu se zejména podává, že:
 - o Orgán ochrany přírody a krajiny nemá námitek proti umístění záměru
 - o Orgán ochrany ovzduší - souhlasí s umístěním staveb
 - o Odbor koncepce a strategického rozvoje posoudil záměr jako přípustný
- Bylo vyhotoveno - v rozsahu etapy č. 1 - kladné posouzení vlivu záměru na krajinný ráz.

Současná územně plánovací dokumentace tedy upravuje způsob využití nemovitostí obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. jako plochy K43, K44, K45 a K46, které realizaci zamýšleného záměru umožňují, resp. dokonce tento záměr předpokládají.

Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. podotýká, že současná územně plánovací dokumentace obce Sobíšky nabyla účinnosti dne 18. 2. 2020, a jelikož tato územně plánovací dokumentace jeho záměr předpokládá, je zřejmé, že záměr je v souladu s cíly a úkoly územního plánování, tedy v souladu s ustanovením § 18 stavebního zákona.

Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. doplňuje, že v dobré víře v existenci a účinnost územně- plánovací dokumentace obce Sobíšky zahájila neprodleně kroky směřující k realizaci záměru, tedy zahájila práce na projektové dokumentaci, obstarávání příslušných souhlasů a stanovisek, přičemž o části záměru je rovněž v současnosti vedeno příslušné stavební řízení.

Obec Sobíšky však zcela bez respektu k investicím a činnosti obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. přistupuje k neočekávané změně územně- plánovací dokumentace obsažená v návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky, která záměr znemožňuje a tedy i veškeré provedené investice maří. Dle názoru obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. je postup

obce Sobíšky v rozporu s právním řádem české republiky, kdy smyslem a účelem územně plánovací dokumentace je nejen hospodárné a účelné vymezení ploch v území, ale také informování vlastníků nemovitostí o možnostech využití svého vlastnictví, aby mohli realizovat svá vlastnická práva. Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. od účinnosti územního plánu - tedy od 18. 2. 2020 vyvíjí aktivity k tomu, aby mohla své nemovitosti užívat zamýšleným způsobem a v souvislosti s realizací podnikatelské činnosti, přičemž obec Sobíšky, ačkoliv původně se záměrem souhlasila, nyní usiluje o tak zásadní změnu dokumentace, která znemožní zamýšlené využití pozemků i provedené investice. Dle názoru obchodní společnosti EM Dřevohostice s.r.o. tak dochází postupem obce Sobíšky k bezohlednému zásahu do její právní jistoty.

I. Tvrzení o existenci subjektivních práv vlastníka pozemků - EM Dřevohostice s.r.o., a jejich dotčenosti formou regulace stanovenou návrhem změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky.

Obchodní společnost EM Dřevohostice s.r.o. (dále jen „*oprávněný vlastník*“) nabyla pozemky p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, p.č. 569, orná půda, p.č. 568, orná půda, p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky s cílem realizovat na těchto pozemcích záměr biofarmy pro chov nosnic, kdy tato lokalita byla obcí Sobíšky doporučena jako vhodná, přičemž záměr oprávněného vlastníka byl včleněn do územního plánu obce Sobíšky. Důkazy: Územní plán obce Sobíšky

A) Dotčená subjektivní práva oprávněného vlastníka.

Půda (pozemky) jsou ekonomicky vzácným, typicky soukromým statkem, který je současně jedním ze základních výrobních faktorů. Významnou vlastností půdy jako ekonomického statku je, že vzniká mimo ekonomiku a slouží současně pro vznik dalších ekonomických statků. Z uvedeného vyplývá, že regulace uvedená v Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky je způsobilá zasáhnout do vlastnického práva oprávněného vlastníka.

a. Omezení práva pozemky užívat

V důsledku vydání změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky dojde k tak zásadní změně v regulaci způsobu využití nemovitostí oprávněného vlastníka, že tento již nebude moci realizovat zamýšlený a připravovaný záměr biofarmy pro chov nosnic, čímž dojde ke zmaření jeho investic provedených do přípravy projektové dokumentace a odstarání potřebných povolení, souhlasů a stanovisek.

K uvedenému oprávněný vlastník dále odkazuje na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, která uvádí (viz např. rozhodnutí NS ČR č.j. 26 Odo 1503/2005 ze dne 29. 5. 2007) že možnost realizovat na pozemku určitý typ staveb je *vlastností věci*. Jelikož by oprávněný vlastník své pozemky v důsledku regulace uvedené v Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky nemohl užívat zamýšleným způsobem, **bude tímto zasaženo jeho vlastnické právo. Právo uvedené pozemky užívat je pak jedním z dílčích vlastnických oprávnění, mezi něž náleží zejména právo držby, právo věc užívat a požívat a právo zužití a zničení.¹ Jak deklaruje rovněž judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí ve věci sp. zn. 2 Ao 1/2008, 4 Ao 2/2008) **náleží k této triádě rovněž věc zhodnocovat.****

Rovněž Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 17. 3. 2009 ve věci sp. zn. IV. ÚS 2239/07 vzal v úvahu, že *územní plán významně omezuje možnost vlastníků dotčených pozemků rozhodnout o způsobu užívání věci např. vymezením zastavitelné či nezastavitelné plochy či jiným závazným určením způsobu využití území...*

Právní teorie Rakouska, jejíž závěry jsou dle názoru oprávněného vlastníka rovněž aplikovatelné pro české právní prostředí, dále dovodila, že byt' **územní plány zpravidla zasahují do práva na nedotknutelnost vlastnictví**, nelze je považovat za vyvlastnění, avšak **mohou vést v některých případech k velmi intenzivnímu omezení vlastnického práva** (viz.

¹ ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008.* Praha: Linde, 2008, 1 sv. *Zákony - komentáře.* ISBN 978-80-7201-687-7.

Hauer, Anreas, Nussbaumer, Markus. Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. ProLibris.at. 2006. s. 12.)

Uvedené dovodil ve své judikatuře rovněž Nejvyšší správní soud ČR, který uvedl: **Územní plán** tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití ploch a stanoví podmínky prostorového uspořádání apod. **v zásadě omezuje vlastníka nemovitostí v takto určených plochách v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem**, (viz. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009- 185).

Dále oprávněný vlastník ve věci odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 2 Ao 2/2008, *dle něhož je nemožnost stavět významným zásahem do vlastnického práva majitele pozemku*. Dle závěru Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 8 Ao 1/2011 *samotná změna územního plánu nevede ke zbavení vlastnického práva, což ovšem neznamená, že by nedocházelo k zásahu do výkonu vlastnických práv. Takovým zásahem je třeba rozumět např. i vznik dosud neexistujících limitů užívání majetku. Zřejmým ekonomickým odrazem této skutečnosti je typicky rozdílná cena jinak srovnatelných pozemků, které jsou územně plánovací dokumentací vedené jako zastavitelné, a pozemků nezastavitelných*.

Rozšířený senát Nejvyššího soudu ČR vyslovil dále již v roce 2009 ve vztahu k odškodnění vlastníků pozemků, kterým bylo zasaženo do jejich vlastnického práva, že „*pokud však omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou - samozřejmě opět jen za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky tohoto zásahu budou splněny - vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení*.” Dále pak k výkladu ustanovení § 102 stavebního zákona uvedl: „*Výše uvedené skutkové podstaty náhrad (rozuměj uvedené tři případy, kdy ustanovení § 102 přiznává dotčeným vlastníkům náhradu) nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (těž v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tak otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné - z čl. 11 LZPS, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu „de minimis“ musí být kompenzován..... Pokud tedy zákonodárce výslovně*

upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně (viz. Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-121).

II. Tvrzení o rozporu Návrhu změny č. 1 územního plánu Sobíšky se zákonem.

A. Obecně ke stavu území

Pozemky p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, p.č. 569, orná půda, p.č. 568, orná půda, p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky, jsou v současnosti planým a účinným územním plánem obce Sobíšky vymezeny jako plochy zemědělské, případně plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území, důležité však je, že jsou tyto plochy vymezeny jako plochy K43, K44, K45 a K46, které umožňují záměr oprávněného vlastníka, a to umístění budov pro ustájení slepic, až do rozlohy 3000m², a to v pěti lokalitách.

Návrh změny č. 1 územního plánu obce Sobíšky však mění dosavadní regulaci pro využití ploch K43, K44, K45 a K46, a to tak zásadním způsobem, že realizaci záměru oprávněného vlastníka zcela znemožňuje, přičemž další využití je podmíněno vyhotovením územní studie, kterou nebude moci oprávněný vlastník žádným způsobem ovlivňovat.

B. Rozpor návrhu s právním řádem

Dle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona je **cílem územního plánování vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území**, spočívající ve vyváženém vztahu

podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Mezi **základní podmínky institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce v územním plánování náleží její srozumitelnost, transparentnost a přijetí koncepce komunitou. Koncepce, která nesplňuje tyto požadavky, nebude udržitelná, i kdyby byla v souladu s obecnými požadavky na udržitelný rozvoj. Pro zvýšení institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce rozvoje území je nezbytná vysoká transparentnost procesu pořizování územně plánovací dokumentace a snaha o co nejširší konsenzus.** (viz. MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 253 s. ISBN 9788024741987.)

Vzhledem k tomu, že záměr oprávněného vlastníka byl schválen územně-plánovací dokumentací obce Sobišky v roce 2020, přičemž k tomuto záměru vydaly kladné stanovisko rovněž dotčené orgány, je zřejmé, že předložená koncepce změny č. 1 územního plánu obce Sobišky nesplňuje podmínky udržitelnosti, přičemž pořizovatel ani obec Sobišky se o tuto žádným způsobem ani nesnaží. Oprávněný vlastník považuje předložený návrh změny č. 1 územního plánu obce Sobišky jako **zřejmou politickou libovůli obce za účasti pořizovatele, která bez jakékoliv úcty k vlastnickým právům maří jeho záměr, na který vynaložil značné investice a který započal realizovat v dobré víře v územní plán obce Sobišky z roku 2020. Jednání obce je dle názoru oprávněného vlastníka o to nemravnější, když předmětná lokalita vzešla jako vhodná pro umístění záměru při jednáních s obcí Sobišky.**

Oprávněný vlastník nevěří, že se hodnoty - zejména krajinného rázu - v oblasti natolik změnily, že se oblast stala zcela nevhodnou k realizaci jeho záměru. Tuto skutečnost rovněž popírají i dokumenty, které oprávněný vlastník přikládá k této své námitce, a to zejména:

- Koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Přerova dne 12. 3. 2021, pod č. j. MMPř/042224/2021
- Posouzení záměru ve vztahu k zásahu do krajinného rázu

Jak vyplývá z ustanovení § 18 stavebního zákona, jakož i obecně uznávané teorie, je nezbytné, **aby územní plán sledoval vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje.** Dle ustanovení odst. 3 pak orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Jelikož **zájmy oprávněného vlastníka, jakož i situace v oblasti, jsou obci Sobišky i pořizovateli známy z úřední činnosti,** je dle názoru oprávněného vlastníka zřejmé, že se pořizovatel v návrhu změny č. 1 územního plánu Sobišky o koordinaci soukromých a veřejných zájmů žádným způsobem nepokusil. V uvedeném oprávněný vlastník uvádí, že opakovaně vyzval obec Sobišky k jednání ve věci a nalezení kompromisního řešení. Obec Sobišky však k jednání nepřistoupila, přičemž mu pouze autoritativně sdělila návrh změny územního plánu při veřejném projednání.

Návrhem změny č. 1 územního plánu tak dochází k zásadnímu zásahu do vlastnického práva oprávněného vlastníka k nemovitostem, a dále jeho práva na podnikání a zmaření jeho investic. Oprávněný vlastník v uvedeném bodě dále poukazuje, že předmětná lokalita i historicky sloužila pro zemědělské účely, přičemž jeho snahou je obnovit lokality, které již původnímu účelu neslouží a nalézt nový udržitelný způsob využití. Je zřejmé, že v současnosti platný a územní plán obce Sobišky této jeho snaze porozuměl, avšak náhlá změna názoru zastupitelů obce Sobišky tyto snahy a investice maří. Navrhovaná změna č. 1 územního plánu je tedy v rozporu s principem udržitelného rozvoje.

C. Tvrzení o rozporu Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sobišky v rozsahu pozemku oprávněného vlastníka s principem proporcionality.

Judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí NSS ČR sp.zn. 1 Ao 1/2009) uvádí že, *zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích*

ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.

Dále Nejvyšší správní soud ČR uvádí, že veškerá omezení vlastnického práva a to i taková, která nepřesahují přípustnou míru, musí být činěna v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Oprávněný vlastník již výše poukázal zejména na tyto závěry:

1) Cíle územního plánování spočívající v udržitelnosti konceptu nelze návrhem změny č.

1 územního plánu obce Sobíšky dosáhnout, jelikož tento zcela opomíjí dialog s vlastníkem dotčených nemovitostí a nerespektuje jeho vlastnická práva k nemovitostem, jeho právo na podnikání ani skutečnost, že v dobré víře ve vydaný územní plán obce Sobíšky v roce 2020 investoval do záměru značné úsilí a finanční prostředky.

Oprávněnému vlastníkovi je zřejmé, že podnět ke změně územního plánu vzešel od obyvatel obce, má však za to, že pouze na základě této skutečnosti nemůže dojít k tak zásadnímu „pošlapání“ jeho vlastnického práva k nemovitostem a práva na podnikání, které realizoval a realizuje v mezích územně-plánovací dokumentace a veškerých právních předpisů, což se podává rovněž z doposud vydaných souhlasů a stanovisek dotčených orgánů k jeho záměru. Oprávněný vlastník neporušuje žádné právní ustanovení, přičemž má v úmyslu realizovat svůj záměr v intencích vydané, platné a účinné územně plánovací dokumentace obce Sobíšky, která mu poskytla důvodné a legitimní očekávání v to, že tento záměr bude moci realizovat. S ohledem na uvedené, je postup pořizovatele a obce Sobíšky pro oprávněného vlastníka nepřezkoumatelný, přičemž by rád podotkl, že pokud pořizovatel v odůvodnění návrhu uvádí, že se jedná o kompromisní řešení, nejedná se o kompromisní řešení, jelikož on nebyl žádným jednáním přítomen a tedy s takovým řešením nemohl ani souhlasit. Návrh na změnu č. 1 územního plánu obce Sobíšky postrádá legitimní důvod, který by ospravedlňoval tak zásadní zásah do práv oprávněného vlastníka. **Oprávněný vlastník shrnuje, že změnu č. 1 územního plánu dojde ke snížení hodnoty jeho nemovitostí, zmaření zamýšleného způsobu využití nemovitostí, zmaření doposud vynaložených investic a tím zásahu do jeho vlastnického práva a práva na podnikání.** Tyto zásahy přitom nejsou vyvážený jinou hodnotou, která by měla být změnou územního plánu dosažena.

2) V oblasti se nenacházejí ani žádné hodnoty, které by odůvodňovaly zásah do vlastnického práva oprávněného vlastníka spočívající v navrhované změně regulace ve způsobu využití dotčených pozemků. Historický krajinný ráz oblasti se v místě nacházel nepochybně i při tvorbě stávajícího územního plánu, nicméně i s tímto byly pozemky oprávněného vlastníka určen k realizaci záměru biofarmy pro chov nosnic. Rovněž pak usídlení stávajícího obyvatelstva bylo shodné v době pořizování stávajícího územního plánu. Od doby nabytí účinnosti stávajícího územního plánu obce Sobíšky nedošlo ke změně hodnot, které by změnu územního plánu odůvodňovaly. Opětovně pak oprávněný vlastník podotýká, že jeho záměr byl znám veškerým subjektům již v době pořizování současného územního plánu obce Sobíšky, přičemž na realizaci záměr panovala shoda.

Vzhledem k výše uvedeným závěrům je oprávněný vlastník přesvědčen, že Návrh změny č. 1 územního plánu Sobíšky je v ploše pozemků p.č. 572, orná půda, p.č. 575, orná půda, p.č. 578, orná půda, p.č. 579, orná půda, p.č. 590, orná půda, p.č. 581, orná půda, p.č. 582, ostatní plocha, p.č. 579, orná půda, p.č. 569, orná půda, p.č. 568, orná půda, p.č. 567, orná půda, v kat. ú. Sobíšky, obci Sobíšky v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, a tedy porušuje princip proporcionality, když neodůvodněně zasahuje do vlastnického práva oprávněného vlastníka i jeho práva na podnikání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce především namítá dotčení svého vlastnického práva a práva na podnikání v důsledku stanovení nových podmínek pro využití ploch změn v krajině K43 - 46.

K tomu je v první řadě nutno uvést, že územní plán nebo jeho změny regulují možné způsoby využití určitého území a v tomto smyslu mohou představovat významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva. Jak vyplývá i z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009—120, zásahy do vlastnického práva mají mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Omezení v podobě územně plánovací dokumentace je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat - v první řadě má v principu legitimní důvody - územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu splnění výše uvedených podmínek- strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat. Omezení vlastnického práva podatele vyplývající ze Změny č. 1 přitom výše uvedené podmínky stran přiměřenosti splňují.

Především existují legitimní důvody, pro které Změna č. 1 zpřísňuje podmínky pro výstavbu v plochách K43, K44, K45 a K46. Prvním (avšak ne jediným) důvodem je existence platného a závazného výsledku místního referenda, které se uskutečnilo dne 27. 11. 2021. Předmětného místního referenda se zúčastnilo celkem 68,42 % oprávněných osob, přičemž naprostá většina z nich (přes 90 %) se vyslovila proti záměru podatele na území obce Sobíšky, a naopak souhlasila s tím, aby zastupitelstvo obce podniklo kroky potřebné k zabránění realizace tohoto záměru. S ohledem na závaznost výsledku místního referenda (§ 48 a § 49 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů) tedy Zastupitelstvo obce Sobíšky rozhodlo o pořízení Změny č. 1.

Dalším samostatným důvodem pro vydání Změny č. 1 je skutečnost, že se po vydání ÚP Sobíšky ukázalo, že podmínky využití ploch změn v krajině K43, K44, K45 a K46 byly tímto územním plánem stanoveny velice volně a nedostatečně ve vztahu k ochraně hodnot dotčeného území a z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování.

Jak zmiňuje i podatel ve své námitce, základním cílem územního plánování v souladu s § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona soustavné a komplexní vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj, který spočívá ve vyvážení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel pomocí sladění veřejných a soukromých zájmů tak, aby byly uspokojeny současné potřeby a zároveň nebyla ohrožena budoucnost. V § 18 odst. 4 stavebního zákona je pak výslovně stanoveno, že v rámci územního plánování mají být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, přičemž krajina zaujímá postavení podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pod tyto hodnoty chráněné výše citovanými cíli územního plánování lze nepochybně zařadit také ochranu krajinného rázu a ochranu zemědělské půdy před různými druhy erozí. V neposlední řadě také ochranu místních obyvatel, resp. jejich kvalitu prostředí, před zvýšeným zápachem ze zemědělských a hospodářských staveb. Obecná ustanovení o ochraně krajinného rázu a ochraně před erozí sice byla v Územním plánu Sobíšky uvedena, následně však bylo zjištěno, že stanovené podmínky využití ploch změn v krajině K43-K46 potřebnou ochranu nemohou zaručit, a proto si před umístěním konkrétních staveb do tohoto území žádají bližší prověření, a to právě prostřednictvím Změny č. 1.

Co se týče problematiky krajinného rázu, podatel jako přílohu svých námitek přiložil posouzení záměru „*BIO FARMA PRO CHOV NOSNIC*“ na krajinný ráz, zpracované Josefem Rusňákem v dubnu 2022. V této souvislosti je ovšem nutné podotknout, že se předmětné posouzení týká pouze jedné haly pro chov nosnic o rozměrech 18 x 126 m a související infrastruktury na pozemcích parc. č. 572 a 575 v k. ú. Sobíšky. Tyto pozemky ovšem tvoří pouze jednu ze čtyř ploch změn v krajině (konkrétně plochu K44), kterých se týká Změna č. 1. ÚP Sobíšky z roku

2020 přitom umožňuje výstavbu objektů do 3000 m², a to ve všech plochách změn v krajině K43-K46. Předložené posouzení, tedy neřeší ovlivnění krajinného rázu v případě, že by došlo k maximálnímu využití regulativů ÚP Sobíšky ve vztahu k všem plochám K43-46.

Posouzení, které se zabývá pouze dílčím záměrem podatele v jedné z ploch, konstatuje negativní ovlivnění některých charakteristik krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ačkoli zpracovatel dospívá k celkovému závěru, že záměr představuje únosný zásah do krajinného rázu. Obec Sobíšky si nicméně ve vztahu k záměru podatele nechala zpracovat *Posouzení záměru umístění stavby "Bio farma pro chov nosnic" v k. ú. Sobíšky z krajinářského hlediska (§ 12 Zák. č. 114/92 Sb.)*, Ing. Vladana Procházková, 28. 6. 2022, jehož závěrem je, že umístění záměru sníží zjištěné pozitivní hodnoty krajinného rázu v místě, a jeho dopad na krajinu ve smyslu § 12 Zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů je negativní.

Jak bylo však uvedeno již výše, Změna č. 1 se netýká toliko konkrétního záměru podatele na pozemcích parc. č. 572 a 575, k. ú. Sobíšky, ale řeší komplexně podmínky využití všech čtyř ploch změn v krajině K43-46, jelikož podmínky ochrany krajinného rázu byly v rámci ÚP Sobíšky stanoveny značně obecně a jak se následně ukázalo, nedostatečně. V předmětných plochách změn v krajině by totiž mohly v důsledku poměrně obecných podmínek funkčního využití stanovených v ÚP Sobíšky vzniknout i záměry, které budou mít vzhledem k terénním podmínkám a vazbám s okolními krajinnými prvky dominantní úlohu a mohou tak narušit zvláštní postavení obou blízkých obcí (Sobíšky a Zábeštní Lhota), a také narušit interakci sídel vesnického typu k jejich krajinnému prostředí.

Dalším důvodem, který vyvstal v mezidobí od vydání ÚP Sobíšky, je potřeba ochrany zemědělské půdy před erozí. Jak bylo uvedeno již v textové části odůvodnění Změny č. 1, i z platných ZÚR OK, ve znění jejich aktualizací, vyplývají priority v oblasti ochrany půdy a zemědělství. Změna č. 1 má přitom přispět k větší podpoře extenzivních principů ekologického zemědělství a v důsledku toho i lepší ochraně půdy před erozí.

Po nabytí účinnosti ÚP Sobíšky došlo rovněž k aktualizaci ÚAP ORP Přerov (k prosinci 2020), které zahrnují i obec Sobíšky. V ÚAP se uvádí, že zvýšené riziko eroze zemědělské půdy zde existuje s ohledem na svažité pozemky.

Pro území obce Sobíšky byl již v září 2014 zpracován projekt komplexních pozemkových úprav firmou GEODETIKA s.r.o., včetně komplexního posouzení odtokových poměrů a kompletního návrhu plánu společných zařízení. V území byla konkrétně navržena následující protierozní (částečně protipovodňová) opatření: Technické PEO ochranná hrázka 1; Technické PEO ochranná hrázka 2; Ochranné zatravnění části předmětných pozemků; Zatravnění jako rozšíření biocentra BC1; Hlavní cesty HC9, HC10; Vedlejší cesty VC23, VC24, VC25, VC26, VC27; Biokoridory BK1, BK2, RBK14.

Metodiky návrhu erozních opatření v rámci komplexních pozemkových úprav byly nicméně od doby řešení (2012-2014) několikrát novelizovány, přičemž v současné době jsou stanoveny přísnější nároky na protierozní ochranu. Od roku 2022 má navíc řešení probíhat i s ohledem na klimatickou změnu, přičemž lze předpokládat nutnost ještě vyšší míry ochrany i s cílem podpoření retenčních funkcí krajiny a zachování funkčních ekosystémů.

K problematice ohrožení území obce Sobíšky erozí si proto obec nechala zpracovat *Studii erozní ohroženosti lokality Sobíšky* (Aqua Ecology Projection s.r.o., 10. 5. 2022). Studie vychází mj. z nové vyhlášky č. 240/2021 Sb., o ochraně zemědělské půdy před erozí, účinné od 1. 7. 2021. Podle této vyhlášky jsou jako závazné nástroje pro hodnocení ohrožení erozí uvedeny *Monitoring eroze Státního pozemkového úřadu a tzv. protierozní kalkulačka*. Studie konstatuje, že dle protierozní kalkulačky vyžaduje území dotčené Změnou č. 1 přísnější ochranu zemědělské půdy. Podle monitoringu eroze došlo v posledních letech v blízkosti řešeného území ke dvěma erozním událostem, v září 2020 se pak odehrála událost č. 2551 přímo na předmětných plochách změn v krajině. Studie dále analyzovala i dlouhodobá data týkající se předmětného území, přičemž dospěla k závěru, že území je erozí poškozováno dlouhodobě a zasloužilo by si příkladnou péči a kvalitně implementovanou protierozní ochranu, a to i s

ohledem na zvýšenou extremitu přívalových srážek s probíhající klimatickou změnou. Závěrem studie konstatuje, že pokud nebudou zavedena doprovodná opatření, po realizaci záměru biofarmy nebude na celém původním pozemku dosaženo přípustné ztráty půdy podle současné metodiky pro pozemkové úpravy, a to ani celkovou průměrnou hodnotou smyvu za celé řešené území, ani na jeho dílčích částech. Proto by pro účelnou ochranu řešeného území mělo dojít k doplnění i o prvky z plánu společných zařízení, zejména zatravnění v jižní části řešeného území a ideálně též realizaci biokoridoru, a to ve variantě, která bude řešena půdoochranným pokryvem, tedy opět nejlépe zatravněním s dalším doprovodným porostem. Za účelem podrobnějšího řešení problematiky ochrany půdy před erozí také Změna č. 1 stanovila ve vztahu k plochám změn v krajině K43-46 podmínku zpracování územní studie s přiměřenou lhůtou pro zpracování 4 roky. Dle popisu obsaženém ve výroku textové části Změny č. 1 má obsah územní studie mj. navrhnout uspořádání staveb a zařízení v těchto plochách, způsob umístění a osazení staveb a zařízení do terénu, a to i s minimalizací rizika erozního ohrožení a narušení krajinných hodnot.

Všechny výše uvedené skutečnosti tedy představují legitimní důvody pro omezení vlastnického práva podatele Změnou č. 1.

Podatel dále namítá neproporcionalitu Změny č. 1, zejména to, že nesplňuje požadavek subsidiarity a minimalizace zásahu do jeho práv. Takové tvrzení je ovšem nutné odmítnout. Jak je podrobněji rozvedeno v odůvodnění textové části Změny č. 1 (II/J.E.1), v rámci přípravy a rozpracování Změny č. 1 bylo zvažováno několik variant řešení - od možnosti vymezit přímo zastavitelnou plochu či plochy pro jednotlivé budovy, až po vyloučení jakýchkoliv staveb s možností ustájení v předmětných plochách. Nakonec bylo jako kompromisní řešení stanoveno omezení maximálního limitu pro jednotlivé stavby na standardní limit 300 m² spolu s podmínkou zpracování územní studie. Při výběru tohoto kompromisního řešení byly na jedné straně zohledněny výše uvedené legitimní důvody (zejména platný a závazný výsledek místního referenda, cíle a úkoly územního plánování, ochrana krajinného rázu a ochrana půdy před erozí) na straně druhé bylo přihlédnutí k míře podrobnosti územního plánu, zájmu zachovat v určitém rozsahu možnost hospodaření na zemědělské půdě, jakož i šetrnost vůči právům dotčeného vlastníka. Není tedy pravdou, jak uvádí podatel ve své námitce, že výsledné řešení obsažené ve Změně č. 1 není kompromisní. Podatel by zřejmě za kompromisní považoval toliko ponechání značně volné regulace dle ÚP Sobíšky, umožňující realizaci zemědělských staveb o velikosti 3000 m² v každé z předmětných ploch bez stanovení podrobnějších podmínek ochrany krajinného rázu, ochrany půdy před erozí apod. Takové řešení by ovšem nerespektovalo výše uvedené legitimní důvody, tudíž ho za kompromisní považovat nelze.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva podatel odkazuje na judikaturu týkající se problematiky náhrad za změnu v území podle § 102 stavebního zákona. K tomu je nutno uvést, že otázka náhrad za změnu v území upravená v § 102 stavebního zákona představuje samostatnou otázku nezávislou na procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Jak vyplývá i z již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, na které odkazuje ve svých námitkách rovněž podatel, územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu, přičemž otázku případné kompenzace je nutno řešit mimo rámec procesu tvorby územního plánu či jeho změny.

Podatel se dále dovolává principu právní jistoty a ochrany dobré víry. V této souvislosti uvádí, že při projektové přípravě záměru vycházel z platného a účinného ÚP Sobíšky z roku 2020, jakož i z výsledku jednání s obcí Sobíšky, která údajně sama udělila souhlas s projektovou dokumentací záměru.

Tvrzení podatele, že s ním obec o jeho záměru jednala a že k němu dokonce udělila souhlas, je zavádějící. Je pravdou, že podatel v minulosti záměr obci jednostranně prezentoval, avšak obec záměr pouze vzala na vědomí a žádná konkrétní dohoda ohledně tohoto záměru nebyla ani projednávána, natož odsouhlasena. Z takového jednání tedy podatel rozhodně nemohl nabýt legitimní očekávání, že obec bude do budoucna s jeho záměrem bez dalšího souhlasit.

Nelze souhlasit ani s tvrzením podatele uvedeným v námitce, že se jeho záměr biofarmy v průběhu času nijak nezměnil a že tedy není důvodu měnit podmínky funkčního využití jeho pozemků oproti ÚP Sobíšky z roku 2020. Podatel naopak svůj záměr biofarmy průběžně upravoval a měnil, přičemž v průběhu procesu pořizování ÚP Sobíšky záměr prezentoval pouze rámcově, ve velmi obecné podobě. Až po vydání ÚP Sobíšky podatel v obci představil svůj konkrétní záměr v celém rozsahu všech lokalit ve vymezených plochách a s navrženým uspořádáním staveb a zařízení, včetně rozsahu ohrazení, což následně vzbudilo nesouhlas obyvatel obce. Právě i v důsledku této změny záměru se projevilo, že podmínky funkčního využití ploch K43-46 byly nastaveny (i vzhledem k míře obecnosti územně plánovací dokumentace) příliš obecně a nedostatečně chrání hodnoty daného území v případě, že se investor rozhodne regulativy využít v maximálním rozsahu. Pokud by tedy podatel svůj záměr transparentně prezentoval v konkrétní podobě již v procesu pořizování ÚP Sobíšky, mohl předejít následné nevoli obyvatel obce, která vyústila v konání místního referenda po vydání ÚP Sobíšky.

Není tedy pravdou, jak uvádí podatel ve své námitce, že byl jeho záměr znám veškerým subjektům již v době pořizování ÚP Sobíšky, přičemž na realizaci záměr panovala shoda. Jak již bylo uvedeno výše, konkrétní záměr těmto subjektům znám rozhodně nebyl, známy byly pouze jeho limitní parametry a plochy, do kterých by měl být umístěn jako pouze podmíněně přípustný. Rovněž nelze mluvit o shodě na realizaci konkrétního záměru, ale nanejvýš o smíření se s podmíněnou přípustností rámcově naznačeného záměru v těchto plochách. Navíc při všech jednáních obec zdůrazňovala nutnost velmi zodpovědného řešení ve vztahu k hodnotám a rizikům dotčeného území. Co se týče ÚP Sobíšky, je pravdou že mezi datem jeho vydání a vydáním Změny č. 1 neuplynula příliš dlouhá doba. Jak již bylo nicméně uvedeno výše, od nabytí účinnosti ÚP Sobíšky se ukázalo, že podmínky funkčního využití stanovené pro plochy změn v krajině K43, K44, K45 a K46 mohou být v praxi nedostatečné z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování. Dále došlo ke konání místního referenda i k aktualizaci ÚAP ORP Přerov, jakož i k zpřísnění legislativy týkající se ochrany půdy před erozí. Vše výše uvedené skutečnosti tedy odůvodňují pořízení Změny č. 1.

Naopak pořízení Změny č. 1 nebrání skutečnost, že podatel disponuje souhlasnými závaznými stanovisky ve vztahu k záměru biofarmy. Tato závazná stanoviska byla vydána ke konkrétnímu záměru, přičemž parametry záměrů, jež mohou vznikat v plochách K43-46 se mohou průběžně měnit, což ostatně dokládá i předchozí postup podatele. Územně plánovací dokumentace ovšem stanovuje obecné podmínky využití území do budoucna, a to pro všechny záměry, které by v daném území mohly vzniknout.

Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námitce podatele vyhověno.